

Persbericht

Contact: Isabel Box
Title: Marketing & Communications Manager
Tel: +32 (0)2 302 25 51
Mobile: +32 (0)485 31 79 63
Email: ibox@deloitte.com

Deloitte Property Index

Overzicht van de Europese vastgoedmarkt

Verkooprijds Belgische vastgoed stijgt in Brussel, maar daalt in Gent

Deloitte Property Index schetst voornaamste tendensen Europese residentiële vastgoedmarkten

Brussel, 19 juli 2017 – De Belgische residentiële vastgoedprijzen zijn meer dan verdubbeld in de laatste 15 jaar in nominale termen, maar de groei is sterk vertraagd sinds 2011. De residentiële vastgoedprijzen zijn in 2016 licht gestegen met 1,1%. De prijzen zijn gestegen in Brussel (+2,70%) en Antwerpen (+0,50%) maar zijn gedaald in Gent (-3,2%). Dat blijkt uit de Property Index van Deloitte, een jaarlijkse analyse van de Europese residentiële vastgoedmarkt. Het rendement op het verhuren van vastgoed ligt in België rond het Europese gemiddelde.

De zesde editie van de jaarlijkse Property Index van Deloitte vergelijkt de residentiële vastgoedmarkten in Europa. Het rapport analyseert de factoren die de ontwikkeling van de woningmarkten beïnvloeden en vergelijkt de prijzen in bepaalde Europese landen en steden.

Rendement het hoogst in Denemarken en het laagst in de Londense binnenstad

De Property Index onderzocht dit jaar wat het behaalde rendement is op het verhuren van residentieel vastgoed. De belangrijkste huurmarkt in Europa vinden we terug in Duitsland, waar 54% van alle huishoudens een woning huurt. In België is dat 24%, wat in lijn ligt met de percentages in Nederland, Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk. De meest interessante steden om in te investeren qua huurrendement zijn gelegen in Denemarken, Polen en Hongarije. In de geanalyseerde steden van deze landen fluctueren de rendementen tussen 6 en 8 percent. De laagste rendementen vinden we terug in de Londense binnenstad (2,0%), gevolgd door Parijs (2,8%) en Wenen (2,8%). De rendementen in de Belgische steden Brussel (4,2%), Antwerpen (4,5%) en Gent (4,3%) bevinden zich eerder rond het gemiddelde van de Europese grootsteden.

De gemiddelde verkoopprijs van woningen in België is licht gestegen met 1,1%

De prijzen voor woningen stegen in alle onderzochte landen, behalve het Verenigd Koninkrijk (-9,0%) en Italië (-1,5%). De minst presterende markt is Londen, wat te wijten is aan de depreciatie van de pond als gevolg van de Brexit. De sterkste groei werd opgetekend in Slovenië, waar de prijzen maar liefst 26,5% hoger klonnen, gevolgd door Denemarken (+10,8%), Polen (+9,7%) en Hongarije (+9,7%). De prijzen in Spanje en Frankrijk stegen respectievelijk met 4,4% en 1,4%.

De Belgische residentiële vastgoedprijzen zijn meer dan verdubbeld in de laatste 15 jaar in nominale termen, maar de groei is sterk vertraagd sinds 2011. De residentiële vastgoedprijzen zijn in 2016 licht gestegen met 1,1%. De prijzen zijn gestegen in Brussel (+2,7%) en Antwerpen (+0,5%) maar zijn gedaald in Gent (-3,2%).

Frédéric Sohét, Real Estate & Construction Industry Leader, Deloitte Belgium: *"De Belgische vastgoedmarkt blijft gezonde fundamenten vertonen en wordt sterk ondersteund door de appetijt van kleine investeerders en*

de schaarste van bouwgrond. We stellen geen overaanbod vast en de financiële positie van de Belgische gezinnen blijft robuust. We verwachten dat de matige stijging van de woningprijzen in België – in lijn met de inflatie – in de toekomst zal aanhouden. De Belgische residentiële vastgoedmarkt blijft stabiel en heeft ook tijdens de crisisjaren goed gepresteerd.”

Woningen het meest betaalbaar in België, Duitsland en Nederland

De Deloitte Property Index studie meet de betaalbaarheid van woningen in elk land aan de hand van het aantal brutojaarlonen dat nodig is om een standaard nieuwbouwwoning aan te kopen (70m²). Met een ratio van 5,3 is België, samen met buurlanden Duitsland en Nederland, één van de landen waar woningen het meest betaalbaar zijn. Deze statistiek moet echter in perspectief worden geplaatst, gezien het grote verschil tussen bruto- en nettoloon in België als gevolg van de relatief hoge belastingen op het beroepsinkomen. De minst betaalbare woningen vinden we in Tsjechië (11 bruto jaarlonen) en het Verenigd Koninkrijk (10 bruto jaarlonen).

De schuldenlast van de Belgische gezinnen behoort tot het Europese gemiddelde

De schuldenlast van de gezinnen (de verhouding van de hypothecaire schuld ten opzichte van het beschikbaar inkomen van de gezinnen) is één van de factoren die de groei van de woningprijzen bepaalt. Uit de Deloitte studie blijkt dat de Belgische gezinnen geen te hoge schuldenlast opbouwen. De verhouding van de totale hypothecaire schuld ten opzichte van het totale beschikbare inkomen bedraagt in België 88%. Dat is hoger dan in Duitsland (67%), maar veel lager dan in Nederland (193%), Denemarken (175%) en het Verenigd Koninkrijk (104%).

Gezonde fundamenten kenmerken de Belgische woningmarkt

Het risico op een ernstige prijscorrectie lijkt nog steeds beperkt omdat de Belgische residentiële vastgoedmarkt gezonde fundamenten vertoont. De grootste risico's voor de woningmarkt op middellange termijn blijven een interestvoetstijging en wijzigingen in de belasting van vastgoed. Een interestvoetverhoging is waarschijnlijk. De gemiddelde interestvoet in België was 2,1% in 2016. Wijzigingen in vastgoedbelastingen zijn moeilijk voorspelbaar. De huidige regering werkt aan een tax shift die de belastingen op arbeid zou moeten verlagen. Het is onduidelijk hoe dit de vastgoedmarkt in de komende jaren zal beïnvloeden. De laatste jaren zijn verschillende fiscale veranderingen ingevoerd, waarmee een einde lijkt te komen aan de tendens van de overheden om de aankoop van een eigen woning fiscaal te stimuleren. Een andere factor om rekening mee te houden is de strengere kapitaalvereisten die de Nationale Bank zal opleggen aan banken voor kredieten waarvan het geleende bedrag hoger ligt dan 80 procent van de waarde van het pand.

###

Deloitte in België

Deloitte is met meer dan 3.500 medewerkers en 11 kantoren in België de grootste organisatie op het gebied van audit, accounting, juridisch en belastingadvies, consulting en financial advisory services.

Onze dienstverlening richt zich zowel naar de grootste nationale en internationale ondernemingen als naar kmo's, de publieke sector en nonprofit organisaties. Deloitte België is een onafhankelijke en zelfstandige organisatie en een member firm van Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Voor het boekjaar 2017 werd een omzet gerealiseerd van 480 miljoen euro.

Deloitte Belgium CVBA is de Belgische verbonden onderneming van Deloitte NWE LLP, een lid van Deloitte Touche Tohmatsu Limited die zich richt op de hoogste kwaliteit bij het leveren van professionele dienstverlening en advies. De dienstverlening is gebaseerd op een wereldwijde strategie voor meer dan 150 landen. Daartoe is de expertise beschikbaar van meer dan 244.400 professionals in alle werelddelen. Voor het boekjaar 2016 bedroeg de omzet meer dan 36.8 miljard US dollar.

Deloitte verwijst naar een of meerdere member firms binnen DTT Limited, dat een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid is in de UK, en het netwerk van haar member firms, die elk een juridisch aparte en



zelfstandige eenheid zijn. Bezoek <http://www.deloitte.com/about> voor een meer gedetailleerde beschrijving van de wettelijke structuur van Deloitte Touche Tohmatsu Limited en haar member firms.